

Kaderstellende notitie – Kelvinstraat-Bosweg-Réaumurstraat

d.d. maart 2022

Gemeente Amersfoort - PPM

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief	1
1.2 Doel van de kaderstellende notitie (incl. top 5)	2
1.3 Huidige situatie	2
1.4 Stakeholders	5

2. Ontwikkelvisie de Alliantie

2.1 Analyse woningaantal	6
2.2 Mate van verdichting	6
2.3 Doelstelling Kwaliteit van wonen	6
2.4 Ruimtelijke/fysieke doelstelling	7

3. Participatie

3.1 Huurders uit de te slopen woningen	8
3.2 De Buurt	8
3.3 Concept-kaderstellende notitie	10

4. Kaders voor inhoud

4.1 Wonen en doelgroepen: programmatische kaders	12
4.2 Ruimtelijke kaders	12
4.3 Kaders voor de openbare ruimte	12
4.4 Kaders verkeer en parkeren	14
4.5 Juridisch-planologische kaders	14
4.6 Aanpak Duurzaamheid: integrale werkwijze omgevingswijzer	15

5. Vervolgproces en planning

5.1 Uitwerkingsfase	21
5.2 Onderzoeksvragen	21
5.3 Bestemmingsplan en omgevingsvergunning	22
5.4 Taakverdeling	23
5.5 Kosten	23
5.6 Vervolg en planning	23

Bijlagen:

- reacties concept-kaderstellende notitie
- resultaten omgevingsworkshop/omgevingswaarden

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

In de buurt Bosweg e.o. bezit de Alliantie 89 woningen. De Alliantie heeft in 2020 een deel (65) van deze woningen verduurzaamd en verbeterd. Nu is het voornemen om de naastgelegen 24 meergezinswoningen te slopen, omdat ze het einde van hun levensduur hebben bereikt. Door de sloop is het mogelijk om het gebied te herontwikkelen tot een prettige omgeving met nieuwe woningen.

Deze notitie gaat over de sloop-nieuwbouwopgave. Het betreft de woningen in de driehoek Bosweg - Kelvinstraat – Réaumurstraat. De gemeente Amersfoort ziet dit plan als een goede mogelijkheid om onder andere invulling te geven aan ambities uit het Deltaplan en om het gebied duurzaam in te richten. In het programma Amersfoort Vernieuwt is de plek opgenomen voor herontwikkeling. Het betreft een zogenaamd complex project, waarbij de stappen uit de Participatiegids (juli 2020) gehanteerd worden. Het is nadrukkelijk de bedoeling om het plan voor binnenstedelijke inbreiding in samenwerking tussen de Alliantie, Gemeente Amersfoort, bewoners en stakeholders tot stand te laten komen.



Dit project valt onder de Amersfoort Vernieuwt afspraken. In de jaren 2007 - 2010 is in het kader van dit programma eerder onderzoek gedaan naar vernieuwing van dit gebied, in samenhang met het projectgebied dat we nu kennen als Amerhorst en omgeving. Dit onderzoek betrof een intensiever sloop-nieuwbouwprogramma met gezamenlijke initiatieven voor wonen en zorg. In 2010 is door de ontwikkelende partijen geconcludeerd dat de haalbaarheid voor het project ontbrak.

De Alliantie heeft nu gekozen voor deels renovatie van de meergezinswoningen (al uitgevoerd) en voor een gedeelte sloop-nieuwbouw. De kaderstellende notitie is een eerste besluit/product in het planproces van complexe projecten waarin planontwikkeling met een vorm van participatie tot stand komt.

Een aantal bewoners/huurders hebben binnen en buiten het kader van de participatie hun reacties samengevat in een zestal punten:

1. Ruimte voor groen, frisse lucht, vrij uitzicht
2. Rust, ruimte en reinheid
3. Bouw onder architectuur die past bij de wijk
4. Voldoende parkeerfaciliteiten
5. Garantie op terugkeer van de huidige bewoners.
6. Voorkom verloedering.

1.2 Doel van de kaderstellende notitie

De belangrijkste kaders in deze notitie voor de uitwerkingsfase zijn hieronder opgenomen. De kaders in de notitie zijn ambitieus. En ambitie levert al snel spanning op. De bewoners hebben de punten waar spanning op zit heel goed aangevoeld en over het voetlicht gebracht. De vragen die bewoners hier over stellen, sluiten aan op de onderzoeksvraag die is opgesteld in de kaderstellende notitie en komen in de uitwerkingsfase terug om te beantwoorden. Er is in deze verkennende fase nog niet overal een pasklaar antwoord op. Wel zijn de aandachtspunten en waarden van de locatie, samen met de omgeving, de gemeente en de initiatiefnemer verkend en goed in beeld gebracht. Als deze kaders zijn vastgesteld, wordt bij de concrete uitwerking inzichtelijk hoe en/of het lukt om aan alle kaders te voldoen. Misschien moet daarom bij de term ‘kader’ eerder richting of ambitie worden gelezen.

De vijf belangrijkste (géén rangorde!) bestaan uit enkele kwantitatieve beslispunten (1 en 2) en de ambities met de hoogste score uit het ambitieweb (hst 4, paragraaf 4.6). De ambities komen gewogen voort uit het initiatief van de Alliantie, het beleid en de wensen van de gemeente en de resultaten van de participatie in de verkennende fase. Deze vijf belangrijkste richtlijnen worden in de hoofdstukken 2 tot en met 4 van deze notitie verder onderbouwd.

1. Het project omvat de sloop van 24 woningen, het nieuw bouwen van 90-110 woningen vooral in sociale en middeldure huur, gericht op doorstroming, duurzaamheid en diversiteit in de wijk;
2. Het plan- en onderzoeksgebied van het project is gelegen tussen de Kelvinstraat, Réaumurstraat en Bosweg. Het project groot onderhoud aan Kelvinstraat en Réaumurstraat wordt in de uitwerkingsfase gelijktijdig onderzocht. De uitvoering van het grootonderhoud aan de Kelvin- en Réaumurstraat wordt uitgesteld tot het moment dat een integraal plan is ontwikkeld tussen woningbouwopgave en groot onderhoud opgave.
3. We werken aan de hand van het ambitieweb (hst 4) integraal de duurzaamheidsambities uit met de overige projectambities, zowel voor gebouwen als openbare ruimte. Zie paragraaf 4.6. voor nadere uitwerking;
4. De stedenbouwkundige structuur van licht en ruimte werkt zwaar door in de ontwerpkeuzen bij de uitwerkingsfase, eerder omhoog dan intensief grondgebruik;
5. Openbare ruimte inrichten voor ontmoeting, stimuleren sociaal klimaat van diversiteit, sport en spel. Dit is geborgd in het ambitieweb.

In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk 1 wordt de context van de planlocatie in brede zin geschetst.

1.3 Huidige situatie

1.3.1 Kenmerken gebied

Het plangebied is gelegen in het Leusderkwartier, dat hier de overgang vertoont van een vooroorlogse woonwijk met (geschakelde) eengezinswoningen naar een naoorlogse stempelverkaveling met appartementen rondom een gemeenschappelijke groene ruimte (het veldje tussen Réaumurstraat, Kelvinstraat en Bosweg). Rond de locatie bevinden zich verschillende soorten woningtypen in verschillende prijscategorieën: vrijstaande villa's (Zandbergenlaan oost), appartementencomplex De Bosrand, de 3-5 laags appartementen aan de Bosweg en Réaumurstraat en woonstraten met eengezinswoningen.

1.3.2 Historische structuur

Het Leusderkwartier is een vooroorlogse woonwijk, met arbeidersbuurten, middenstandswoningen en vrijstaande woningen. Het vroeg naoorlogse uitbreidingsplan uit 1950-1953 vult de open ruimten in de wijk op met complexen arbeiderswoningen, die worden gekenmerkt door een sterke groene ondergrond. De vroeg naoorlogse complexen van het Leusderkwartier onderscheiden zich vooral door de overheersende strokenverkaveling, die zowel op laag- als middelhoogbouw is toegepast. De voorzieningen en de infrastructuur stammen grotendeels uit de vooroorlogse ontwikkelingsgeschiedenis.



het uitbreidingsplan voor
het Leusderkwartier uit
1953
(bewerkt door STOA)

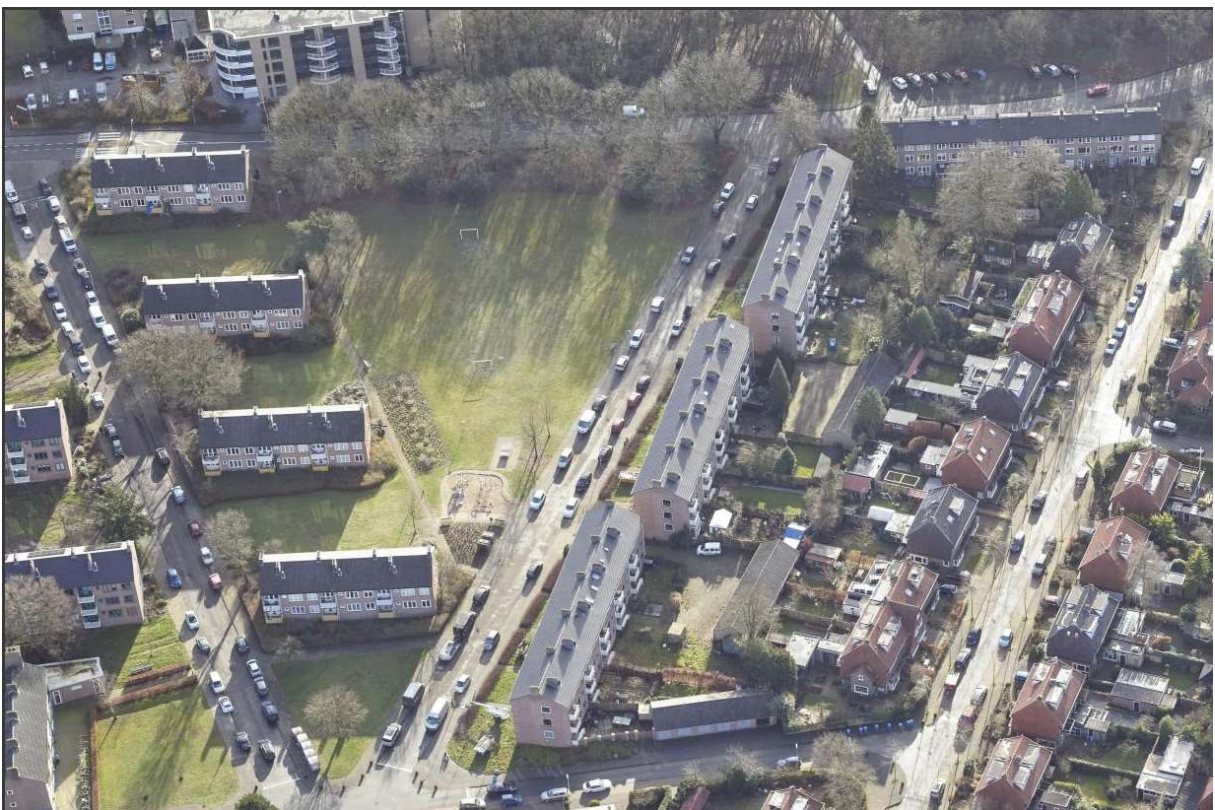
Kelvinstraat, (foto Cas
Oorthuys, ca. 1951 – 1955)

openbaar groen tussen
flatgebouwen aan de
Kelvinstraat (foto
Hermen Molendijk, ca.
1962 – 1965)



1.3.3 Ruimtelijk beeld

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur, zijn de open plekken tussen de seriematige bebouwing. Hierdoor is er een scherp contrast tussen bebouwd en onbebouwd met een natuurlijke ordening en een open bebouwingsbeeld. Het wegprofiel (geasfalteerde straten met brede stoepen) gecombineerd met de groene plantsoenen en ruime groenstroken tussen de etagewoningen zorgen voor een rustig en overzichtelijk beeld. In het overallbeeld overheerst het openbaar groen, dit vult de ruimte tussen de woningen en de wegen. De kleine privétuinen vormen de overgang van de woonpaden naar de woningen. Hierdoor is de ruimte in basis onderdeel van het collectief en publiek domein. Het straatbeeld is in de huidige situatie verstoord en versnipperd door het toegenomen autobezit en de toegevoegde containers. Het gebied wordt aan de zuidkant (Bosweg) afgesloten met een hoge groenstructuur met forse bomen, hierdoor is sprake van sterke verbinding met het zuidelijk bosgebied van Nimmerdor.



Het beeld van de architectuur van de portiekflats en laagbouw in deze buurt is traditioneel van aard met flauw hellende zadeldaken. Sobere blokken met ambachtelijke materialisering die veelal worden versterkt door eenvoudige ornamentiek: in het metselverband, het smeedwerk, de vensterindeling en/of de architectonisch verbijzonderde gevelopeningen en ingangspartijen. De architectuur is op zichzelf niet bijzonder. Door de jaren heen is het beeld door inferieur materiaalgebruik zoals de bekleding van de borstwering en de balkons met golfplaat en diverse bouwkundige aanpassingen sleets geworden.

De samenhang in de bebouwingsopzet tussen de flats aan de Kelvinstraat en de gaafheid van de groene ruimte eromheen maakt dit complex waardevol voor Amersfoort en heeft een beeldbepalende status. De waarde zit in de kenmerkende stedenbouwkundige karakteristiek, met name in de relatie tussen de appartementen en het direct omliggende openbare groen. De bebouwingstypologie versterkt hier de verkavelingsvorm en vice versa. De aaneengesloten

bebouwing aan de westzijde van de Fahrenheitstraat met grondgebonden woningen gekoppeld door rijtjes met garageboxen tast de eenheid van de stedenbouwkundige structuur enigszins aan. Opvallend is dat ondanks de gedateerde uitstraling het woongebied enorm gewaardeerd wordt. Maar de gebruikswaarde kan versterkt worden.

Ondanks de parkeerdruk in het gebied en ondanks dat er veel 'wild' geparkeerd wordt, biedt de ruimte tussen de woningen en de weidsheid van het openbaar groen voldoende lucht in de buurt. Dit wordt versterkt door de afscherpende groenzone aan de Bosweg, die ruimtelijk de schakeling met het zuidelijk bosrijke Nimmerdor vormt.

Op hoofdlijnen kan gesteld worden dat de architectonische kwaliteit van het plangebied niet heel hoog is, maar de ruimtelijke kwaliteit wel.

1.4 Externe Stakeholders

Wie	Belang	Inbreng wanneer	Soort inbreng
de Alliantie	De bestaande bebouwing vervangen voor meer betaalbare duurzame huurwoningen, zowel sociaal als in het middensegment. In het Leusderkwartier doorstroming creëren, zodat het mes aan twee kanten snijdt en de bestaande woningen vrijkomen voor jongeren/starters en gezinnen.	Initiatief, Kaders, Uitwerkingsvoorstel, Bestemmingsplan	Informeren/input, raadplegen, opstellen, vaststellen en uitvoeren sociaal plan huurders, besluiten (haalbaarheid initiatief)
Huurders uit de sloop woningen	Tot aan de sloop prettig en betaalbaar wonen (leefbaarheid), mogelijkheid hebben tot uitverhuizing en mogelijkheid krijgen om terug te keren in het plangebied.	Kennismakings- en inputgesprek initiatiefnemer, Kaders, Uitwerkingsvoorstel, Bestemmingsplan, draagvlakmeting 70% sociaal plan	Informeren, raadplegen, samenwerken (parkeren, volumes, openbare ruimte), zienswijzen
Omwonenden plangebied	Prettige en leefbare buurt, kwaliteiten behouden en kansen voor verbetering. Goed onderhoud aan openbare ruimte.	Kaders, Uitwerkingsvoorstel, Bestemmingsplan, omgevingsvergunning	Informeren, raadplegen, samenwerken zienswijzen
HBVA	Naleven van de kaderafspraken bij sloop, zorgvuldige communicatie	Kaders, uitwerkingsvoorstel, kaderafspraken	Informeren, raadplegen, besluiten

2. Ontwikkelvisie de Alliantie

2.1 Analyse woningaantal

Om te kunnen beoordelen of het voor de Alliantie haalbaar is om bij de Bosweg woningen te gaan slopen en te vervangen voor nieuwbouw, heeft de Alliantie bij aanvang van de verkenning gekeken naar het aantal woningen dat op deze plek ongeveer gerealiseerd zou kunnen worden. Het gaat om een oefening waarbij is geconstateerd dat ruimtelijk gezien zo'n 90 tot 110 woningen toegevoegd zouden kunnen worden. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om een plan. Ook was dit aantal nog niet afgezet tegen de andere prioriteiten uit de kaderstellende notitie. Deze zijn ná de programma-oefening door het projectteam en de omgeving samengesteld. Tijdens de daadwerkelijke uitwerking

van het plan, zal moeten worden beoordeeld of dit aantal ook haalbaar is in verhouding tot de kwalitatieve kaders.

2.2 Mate van verdichting

Onderstaande groen gemarkeerde strook is in eigendom van de Alliantie. De oppervlakte van dit perceel is 4.738 m². Op deze kavel staan 24 gestapelde woningen. De oppervlakte van het plangebied - driehoek, met groen omliggende stippelrand - is 10.652 m². Op het moment dat er in de nieuwe situatie 100 woningen komen, dan neemt het aantal woningen per hectare, uitgaande van de hele driehoek, met iets minder dan factor 2 toe, ten opzichte van de huidige situatie. In hoeverre dit ook geldt voor de bouwvlakken van de nieuwbouw, hangt mede af van de bouwhoogte van de nieuwbouw. Op het moment dat de nieuwbouw hoger wordt dan de bestaande bouw, dan is er naar verhouding een kleiner bouwvlak nodig voor eenzelfde programma. De inrichting van omliggende straten wordt ook meegenomen in het plan. Mocht hieruit blijken dat bijvoorbeeld minder bestrating nodig is, dan komt er meer ruimte vrij voor wonen en groen.



2.3 Doelstelling wonen

De ambitie is om een prettige en leefbare buurt te realiseren door:

- aansluiting op de bestaande omgeving waar het rustig en prettig wonen is
- verouderde appartementen te vervangen door nieuwe
- een nieuwe inrichting voor de openbare ruimte
- betaalbare nieuwe huurappartementen die voldoen aan de eisen van deze tijd
- meer woningen dan er nu staan door herstructurering
- ruimte voor zogeheten doorstromers, ook uit de wijk: de gelijkvloerse (met lift ontsloten) nieuwbouw is voor verschillende doelgroepen en brengt beweging in de woningmarkt.

De vraag naar huurwoningen nu en in de toekomst is het grootst onder 1 en 2 persoons huishoudens en met de nieuwbouw anticiperen we daarop. Daarnaast willen we ruimte bieden aan meerpersoons huishoudens, omdat een aantal huurders heeft aangegeven terug te willen keren en verschillende huishoudensgroottes bijdragen aan een prettige buurt. Het aanbieden van huurappartementen in verschillende prijssegmenten (sociale huur en middensegment) is een aanvulling op het woningaanbod in de buurt. Samen met de omliggende grondgebonden koopwoningen ontstaat er een variatie aan woningtypen en -prijzen.

2.4 Ruimtelijke/fysieke doelstelling

De cultuurhistorische waarde van dit complex blijkt uit het volgende:

- de ruimtelijke samenhang van de bebouwing aan de Kelvinstraat en de gaafheid van de groene ruimte eromheen;
- de wijze waarop gebouwd is, die beleving en gebruik van de openbare ruimte versterkt ('lucht en ruimte');
- de kenmerkende open stedenbouwkundige structuur;
- de relatie tussen de appartementen (onder andere Kelvinstraat) en het direct omliggende openbare groen.

Dit complex was een geslaagd en opvallend experiment in het Leusderkwartier, dat met een zeer traditionele stedenbouwkundige opzet vooral grondgebonden woningen kent en weinig openbaar groen. Daarom zijn de 3-hoog portiekflats aan de Kelvinstraat behouden en in 2020 ingrijpend gerenoveerd en verduurzaamd. Ze hebben nog de bijzondere architectuur aan de kopgevels die zo kenmerkend is voor gebouwen uit deze tijd.

De hoge cultuurhistorische waardering is dus bepaald door de bestaande stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied. Dit is afgewogen tegen de geringe woonkwaliteit van de duplexwoningen en de te eenvoudige architectuur van de 2-hoogportiekflats. Vervolgens is gekozen voor sloop van deze 24 woningen in de vier gebouwen. Hierdoor worden woonkwaliteit in de woongebouwen en ruimtelijke aspecten verbonden tot een nieuw plan, dat recht doet aan de belevingswaarde van het oorspronkelijk ensemble.

De relatief grote hoeveelheid openbare ruimte door de kleine privétuinen en de 'groene driehoek' is van waarde. Maar door het vele blik op straat en alle afval- en glascontainers is het gebied in de loop der jaren versnipperd. Denk ook aan het speeltuintje, en de huisartsenpraktijk die hier oorspronkelijk niet stond. Deze verrommeling van het gebied maakt dat er weinig ontmoeting plaatsvindt, waar juist wel behoefte aan is. Bewoners doen doelgericht hun ding (parkeren, speeltuin, glas wegbrengen), maar picknicken of voetballen gebeurt minder. Binnenstedelijke inbreiding gaat in dit project in belangrijke mate ook om het gebruik, de beleving en de waarde van de collectieve ruimte.

3. Participatie verkennende fase

3.1 Huurders uit sloopwoningen

De Alliantie heeft het initiatief genomen voor een project waarin 24 huurwoningen worden gesloopt en het gebied inclusief de extensieve openbare ruimte wordt herontwikkeld.

In 2019 zijn de huurders op een informatiebijeenkomst door de Alliantie geïnformeerd dat sloop van de woningen overwogen wordt. Na een eerste interne beoordeling waarin sloop-nieuwbouw verder is afgewogen en de directie van de Alliantie toestemming gaf om dit verder uit te gaan werken, heeft de Alliantie in 2021 haar huurders uitgenodigd voor een vrijblijvend individueel gesprek op kantoor. In het gesprek werd behandeld:

- Toelichting sloop van de woning
- Stil staan bij persoonlijke situatie
- Inventariseren woonwensen
- Uitleg over proces (zoals kaderafspraken 2019-2023, Sociaal Plan, afgifte peildatum, stadsvernieuwingsurgentie, begeleiding door dA)
- Controleren persoonsgegevens zoals telefoonnummer, mail en inschrijfnummer Woningnet

Na de individuele gesprekken zijn de bewoners geïnformeerd dat alle gesprekken gevoerd zijn.

De tweede stap die gezet wordt is het opstellen van een Sociaal Plan (SP). Dit doet de Alliantie samen met een afvaardiging van de bewoners uit de sloopwoningen en de Vereniging Huurdersbelangen Amersfoort. Zodra het SP definitief is, start de Alliantie de draagvlakmeting op het SP. Dit gebeurt in een persoonlijk gesprek (najaar 2021) waarin de bewonersbegeleider van de Alliantie de persoonsgegevens en woonwensen noteert, het SP en de kaderafspraken toelicht en aan de huurder vraagt om akkoord te gaan met het SP. Als 70% of meer van de zittende huurders akkoord is, dan dient de Alliantie bij de gemeente een verzoek in voor het afgeven van een peildatum. Na afgifte treden de kaderafspraken in werking en kan de huurder zelfstandig op zoek naar andere woonruimte met eventuele hulp van de bewonersbegeleider.

3.2 De buurt

Met de buurt doorloopt de Alliantie een ander traject, omdat omwonenden in de buurt blijven wonen en gebruik maken van het plangebied (nu en in de nieuwe situatie). Nadat de Alliantie gekozen had om een sloop/nieuwbouwinitiatief te starten, is er contact gelegd met gemeente. Het ontwikkelen van een sloop/nieuwbouwplan past binnen het programma Amersfoort Vernieuwt en geeft invulling aan het Deltaplan en besluit Middenhuur. Onder deze paraplu kan een sloop/nieuwbouwproject worden gestart.

Een stap in de verkenningsfase is de buurt op de hoogte brengen van het initiatief tot sloop/nieuwbouw en ophalen welke kwaliteiten in de buurt aanwezig zijn en terug moeten komen en welke kansen er liggen. De participatie is gestart volgens de participatiegids voor complexe projecten.

3.2.1 Omgevingsworkshop: kwaliteiten en de beleving van het plangebied

In verband met de geldende coronamaatregelen was het organiseren van een Start-voor-de-start bijeenkomst geen optie. Om toch in gesprek te komen met de buurt en de stappen in de participatiegids te volgen, heeft de Alliantie de samenwerking opgezocht met JSO. JSO ondersteunt en adviseert overheden en corporaties bij bewonersparticipatie. Ze zetten zich in voor nieuwe vormen van participatie. De opdracht was bij de omgeving ophalen van wat JSO formuleert als 'omgevingswaarden', als input voor deze kaderstellende notitie.

Voor de Omgevingswalkshop op 6 april 2021 ontving een groot deel van het Leusderkwartier (ongeveer 1.000 adressen) een uitnodiging, 30 mensen hebben zich aangemeld. De wandelingen waren 1 op 1 vanwege corona: een dialoog tussen bewoner en professional met de kwaliteiten en de beleving van het plangebied als gespreksonderwerp.

Door met bewoners door de wijk te lopen was er veel ruimte om ideeën, ervaringen, vraagstukken, etc. uit te wisselen. Meer dan tijdens een online bijeenkomst. Om deelnemers niet enkel vanuit hun 'eigen belang', maar ook breder te laten kijken naar de kwaliteit van het gebied, vroeg men de wandelaars door een andere bril te kijken. Bijvoorbeeld een jonge vader die de opdracht kreeg het gebied als hulpbehoevende te bekijken.

De deelnemers kwamen uit alle delen van de wijk en brachten vanuit verschillende invalshoeken waardevolle informatie mee. Alle thema's die te maken hebben met wonen en de leefomgeving kwamen voorbij, wat resulteerde in een compleet beeld van de totale beleving. De mensen die de nieuwe woningen gaan bewonen en de kwaliteit van de inrichting van het nieuwe gebied bepalen in belangrijke mate of er sprake is van een prettige buurt. De opbrengst is verwerkt in een praatplaat, zie hieronder.



3.2.2 Omgevingswaarden: vertaling van de beleving in de buurt

Op 29 april zijn in een online verdiepingssessie de opbrengsten uit de omgevingsworkshop met de deelnemers besproken. Hierbij lichtte de Alliantie toe waarom ze het gebied wil herontwikkelen en vertelde gemeente over het proces, de verkenningsfase en de participatiegids. Bewoners konden vervolgens in themasessie reageren en aanvullen op de inzichten die tijdens de omgevingsworkshop op 6 april zijn opgehaald. Zo werd de informatie verrijkt en verder verdiept.

De opbrengsten zijn soms erg individueel van aard, onderling strijdig of strijdig met het beleid van de gemeente. De gedetailleerde opbrengsten gaan we gebruiken als startpunt voor de participatie in de volgende (uitwerkings-)fase.

JSO en de gezamenlijke werkgroep van Alliantie en gemeente hebben de opbrengsten uit de omgevingsworkshop en de verdiepingssessie gebruikt om doelstellingen voor de herontwikkeling te formuleren. Dat is gedaan per thema. Iedere doelstelling is vervolgens vertaald naar een omgevingswaarde. De omgevingswaarden geven aan welke elementen de buurt van waarde vindt in de bestaande omgeving. Dit zijn basisstenen zijn voor het nieuwe plan. De omgevingswaarden vormen mede de kaders en toetsingscriteria tijdens de uitwerkingsfase. De omgevingswaarden zijn ook gebruikt om het ambitieweb te vullen (zie paragraaf 4.6) en onderzoeksvragen voor de uitwerkingsfase (zie paragraaf 5.3.3) te formuleren. De omgevingswaarden zijn opgenomen in de pagina hierna (11).

3.2.3 Conclusie: Verkenning biedt goede basis

Het projectteam kijkt tevreden terug op de omgevingsworkshop en verdieping. Ondanks de beperkingen door corona is het gelukt om met buurtbewoners gesprekken te voeren over de bestaande omgeving en een vertaling te maken naar essentiële omgevingswaarden. Het proces is niet vertraagd, de opbrengsten vormen een goede basis om het plan te kunnen starten en er is uitvoering gegeven aan de stappen in de participatiegids.

Of de deelnemers en bewoners zich voldoende herkennen in de opgehaalde waarden toetsen we door deze kaderstellende notitie ter visie te leggen.

3.3 Concept kaderstellende notitie

Het grote aantal reacties op de concept-kaderstellende notitie (10 gesprekken en 25 schriftelijke reacties) toont de grote betrokkenheid van bewoners bij hun buurt. De reacties zijn over het algemeen opbouwend kritisch.

De meeste bewoners snappen dat er behoefte is aan extra woningen in de stad. En ook dat hierbij wordt gekeken naar deze plek. Het belangrijkste punt van zorg is of de buurt in de nieuwe situatie een netto toevoeging van 75 tot 85 woningen aankan. Er is gevraagd of de buurt straks voldoende leefbaar is. Men waardeert het erg dat het nu juist een rustige buurt is. Ook het aanwezige groen, waar kinderen ongestoord kunnen spelen en dat het uitzicht vrijwaart, wordt zeer gewaardeerd. Er zijn zorgen of in de nieuwe situatie voldoende groen terugkomt. Daarnaast vragen bewoners zich af of met het toevoegen van woningen niet te veel auto's op straat komen te staan. En er zijn zorgen over het aantal parkeerbewegingen en te hard rijden door de buurt.

Met deze reacties wordt duidelijk dat deze bewoners grote zorg dragen voor hun omgeving. In de uitwerkingsfase hebben zij een belangrijke rol in het toetsen of de inbreiding op de planlocatie een bijdrage levert aan deze leefbare en prettige buurt en de omgevingswaarden voedt.

1. Fysiek Beheer

- A. Kerndoelstelling: Behoud en verbetering van de veiligheid in de buurt, waarbij het belangrijk is om heel, schoon en veilig te garanderen in aansluiting op de vanzelfsprekende sociale controle vanuit betrokkenheid van bewoners bij de buurt en deze waar nodig te versterken.

Omgevingswaarde: Veilige en vitale buurt

- B. Kerndoelstelling: Behoud en versterking van de gezonde leefomgeving en levendigheid door middel van sport -en spelmogelijkheden in de buurt in een groene omgeving.

Omgevingswaarde: Prettig en uitdagend spel/ sport -en speel klimaat in een groene buurt

2. Sociaal beheer

- C. Kerndoelstelling: Ontmoetingsmogelijkheden vergroten om het onderling respect, vertrouwen te behouden; waarbij het van belang is om de sociale samenhang en het met elkaar wonen en leven te versterken

Omgevingswaarde: Samen leven en wonen in diversiteit

3. Ruimtelijke inrichting

- D. Kerndoelstelling: Realiseren van een buurt met respect voor de bestaande architectonische waarden, waarbij het belangrijk is dat eenheid en identiteit van de buurt behouden wordt met doorzicht -en zichtlijnen en door een groene uitstraling te combineren met (duurzame) bebouwing en "nabijheid"¹.

Omgevingswaarde: Aandacht voor stedenbouwkundige structuur met ruimte en veel lucht voor aansluiting op architectuur en structuur van Leusderkwartier en voldoende mogelijkheden voor ontmoeting en ervaren van levendigheid

4. Wonen in de buurt

- E. Kerndoelstelling: Creëren van kansen en mogelijkheden voor bestaande en nieuwe bewoners voor een start op de woningmarkt, om wooncarrière te maken of daardoor langer thuis in de buurt te kunnen blijven wonen, waarbij diversiteit in woningtypes en prijsklasse belangrijk is.

Omgevingswaarde: Wonen in een inclusieve buurt is passend wonen voor een diversiteit aan bewoners

NB: Volgende stap bij participatie in uitwerkingsfase: indicatoren koppelen aan de omgevingswaarden!

¹ Nabijheid: gebruik van bewoners van de openbare ruimte in combinatie met voorzieningen, zorgt ook voor levendigheid; wisselwerking privé en publieke ruimte. (Uytenhaak)

4 Kaders voor inhoud

In deze paragraaf worden de kaders voor inhoud gegeven voor de uitwerking van een plan voor binnenstedelijke inbreiding van de Bosweg en omgeving. Deze kaders zijn de eerste vorm van een besluit over de invulling van de locatie. In de paragrafen 1 t/m 4 worden op de verschillende beleidsvelden specifieke kaders weergegeven. In paragraaf 5 van dit hoofdstuk worden deze integraal opgenomen en gewogen in de omgevingswijzer en ambitieweb, inclusief de duurzaamheidsaspecten bij dit project. De laatste paragraaf is daarmee een soort samenvatting. De hoogste ambities zijn ook terug te vinden in de top 5 van paragraaf 1.2 (doel van de kaderstellende notitie).

4.1 Wonen en doelgroepen: Programmatische kaders

De bewoners van de Bosweg e.o. vinden over het algemeen dat zij in een fijne buurt wonen. Zij voelen zich veelal ook betrokken bij hun woonomgeving. Sociaaleconomisch gezien is de buurt sterk genoeg om extra sociale huurwoningen toe te kunnen voegen. En met het toevoegen van woningen in het middensegment en mogelijk de vrije sector, kan doorstroming worden gestimuleerd en worden krachtige bewoners behouden voor de buurt en stad. We denken aan circa 90 tot 110 meergezinswoningen. Met de uitvoering van dit inbreidingsplan verwachten wij dat de aantrekkingskracht van de buurt voor nieuwe wordt vergroot. Tegelijk moet bij de uitwerking kritisch moeten worden bezien of bij deze beoogde verdichting voldoende ruimtelijke kwaliteit overblijft die nu juist zo gewaardeerd wordt. Die kwaliteit wordt voor een groot deel bepaald door de inrichting en de gebruikswaarde van de openbare ruimte

Uit de analyse van de Alliantie-huurders, blijkt dat het Leusderkwartier (waar de Bosweg onderdeel van is) een populaire wijk is. Dat zien we terug in de lange woonduur, die is voor deze wijk gemiddeld 19 jaar. De leeftijd van de bewoners in de huurhuizen ligt hoger dan het gemiddelde bij de Alliantie en ook hoger dan het gemiddelde in de wijk. De huizen worden grotendeels bewoont door 1-persoonshuishoudens. De overeenkomst tussen de huurders is dat ze altijd hebben gehuurd en gezien hun inkomen en/of leeftijd niet meer voor het kopen van een woning in aanmerking komen. Uit de bredere analyse van de wijk (niet enkel het Alliantie-bezit) blijkt dat de bewoners van omliggende eengezinswoningen relatief wat ouder zijn dan in de omliggende wijken. Het inbreidingsplan voor de Bosweg kan bijdragen aan de doorstroming van ouderen. De focus ligt op doorstromen van oudere bewoners uit de buurt, maar we bouwen geen 'ouderencomplexen'. Om ouderen te verleiden naar de nieuwbouw door te stromen, denken wij aan een sociaal netwerk of een community voor ouderen. Wij richten ons daarnaast ook op alleenstaanden, jongeren en starters.

4.2 Ruimtelijke kaders

De bestaande stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied, die aanleiding geven tot een hoge cultuurhistorische waardering, zijn afgewogen tegen de geringe woonkwaliteit en de te eenvoudige architectuur van de bestaande woongebouwen. Deze afweging heeft geleid tot de keuze voor sloop van de bestaande bebouwing en dus niet het conserveren van het cultuurhistorisch te waarderen ensemble.

Het grasveld naast de te slopen bebouwing maakt onderdeel uit van het plangebied. Er is dan meer ruimte om een evenwichtige balans te vinden tussen de woningbouwopgave, openbare ruimte en de parkeeroplossing. Dit betekent echter geen blanco vel om mee te beginnen, maar een inventarisatie van de huidige kwaliteiten en groenopstallen. Dit betekent bijvoorbeeld dat ondanks sloop, de ruimtelijke structuur en bestaande bomen zo veel mogelijk behouden blijven.

Aan de overzijde van de planlocatie wordt gewerkt aan een plan voor sloop-nieuwbouw van verpleeghuis De Amerhorst. Het voorstel van de initiatiefnemer heeft gevolgen voor de inrichting van de Zandbergenlaan. In plaats van het huidige gebouw is het voorstel om twee gebouwen te laten terugkeren. Er komen minder intramurale woningen terug en er worden vrije sector huurappartementen voor ouderen toegevoegd. De wijziging van de openbare ruimte, het programma en de volumes aan dit bestemmingstraatje moet betrokken worden bij de planvorming voor het projectgebied aan de Bosweg.

De ruimtelijke analyse uit hoofdstuk 1 en visie uit hoofdstuk 2 leiden tot de volgende kaders voor het maken van een verkavelingsplan:

Het behouden van de ruimtelijke kwaliteiten vanuit de cultuurhistorische waarde, deze wordt gevormd door de kenmerkende stedenbouwkundige karakteristiek. De relatie tussen de woningen en het openbare gebied is hierbij bepalend in de vorm een van helder en open, toegankelijk terrein. Uit nadere studie en inventarisatie zal moeten blijken hoe de huidige kwaliteiten (lucht en ruimte) kunnen worden behouden en wat verdichting betekent voor de open structuur die zowel cultuurhistorisch als door de bewoners sterk wordt gewaardeerd. Dit kan leiden tot de keuze voor een andere opzet, waarbij dan wel de eerder geschetste waardes en kenmerken als uitgangspunt worden genomen. Hierbij zal bijzondere aandacht zijn voor de structuur en inrichting van de buitenruimte, waarbij het streven is om het parkeren minder dominant te laten terugkeren in het omgevingsbeeld. De reconstructie biedt vooral een solide ruimtelijke basis die ruimte biedt voor toekomstgericht wonen met bijbehorende zaken als klimaatadaptatie, parkeren, spelen, afval, enz. en goed toegankelijk is voor alle bewoners.

4.3 Kaders voor de openbare ruimte

We willen het openbaar groen een kwalitatieve impuls geven: het huidige extensieve groen, met speelvoorzieningen, wordt door de bewoners gewaardeerd. We willen intensief gebruik stimuleren, maar ook de ecologische waarde versterken. Door het groen meer te differentiëren in functies, kan het een kwalitatieve impuls krijgen en ontmoeting tussen verschillende groepen stimuleren. Doordat er in de nieuwe situatie meer woningen terugkomen, zal de hoeveelheid groen per saldo in kwantitatieve zin afnemen. Dit willen we compenseren door de meerwaarde te versterken, door een inclusief gebied te maken waar klimaatadaptatie en verschillende recreatieve functies samenkomen, zonder dat het open ruimtelijk beeld verdwijnt.

In basis geldt bij de reconstructie van dit soort gebieden zoveel mogelijk behoud van de bestaande bomen, hierbij wordt het aanwezige groen geïnventariseerd en beoordeeld op toekomst bestendigheid. Dit kan de drager vormen voor de ontwikkeling van het nieuwe gebied en worden aangevuld om de kwaliteiten te versterken.

Toekomstbestendige openbare ruimte die bijdraagt aan de klimaatopgave van de gemeente, waarbij als uitgangspunt klimaatbestendig bouwen als ondergrens wordt gehanteerd.

De uitvoering van de beoogde ontwikkelingen bij De Amerhorst moet afgestemd worden met de realisatie en planontwikkeling in het projectgebied. Dat geldt voor de inrichting van de aansluitingen op de Bosweg, maar ook in praktische zin voor het afstemmen van bouw- en voorbereidingsactiviteiten met als doel de overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk te beperken.

4.4 Kaders verkeer en parkeren

- Parkeren: Uitgangspunt is dat conform het Amersfoortse parkeerbeleid het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Bij voorkeur zonder dat dit leidt tot verstening van het projectgebied en het liefst zoveel als mogelijk uit het zicht omdat de bestaande woningen allemaal parkeren op de zichtbare openbare ruimte/straten. De parkeeroplossing moet nog verder worden uitgedacht. Aan ons de uitdaging om met een slim en betaalbaar plan te komen. Met hierbij de kanttekening dat ondergronds parkeren veelal te duur is voor zowel de sociale huurders van de Alliantie als de Alliantie zelf, maar gezien de beoogde verdichting parkeren op het maaiveld een forse impact op het ruimtelijk beeld zal betekenen.
- Verkeersafwikkeling: de 24 huidige appartementen genereren ongeveer 100 voertuigbewegingen per werkdag. Bij 90-110 woningen zijn dat ongeveer 400 voertuigbewegingen, een toename van 300 voertuigen. In een spitsuur zijn dat ongeveer 30 extra auto's. Deze verspreiden zich naar verwachting over de Bosweg, Kelvinstraat, Réaumurstraat en Cartesiusstraat. Dat zorgt wel voor extra verkeer in die straten, maar leidt niet tot problemen met betrekking tot oversteekbaarheid en verkeersafwikkeling.

4.5 Juridisch-planologische kaders

Op basis van de huidige structuurvisie Amersfoort 2030 zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien in het gebied van de woonwijk Leusderkwartier. Voor de planologische kaders zijn daarom de geldende bestemmingsplannen leidend. Het gaat hier om de volgende bestemmingsplannen:

- Veegplan B; op basis van dit bestemmingsplan rust op deze locatie de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3. Dit betekent dat er geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitvoeren van werken, slopen en bouwen, voordat een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Een vergunning wordt alleen verleend als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden kunnen worden geschaad, of schade door de betreffende activiteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt door het aan de omgevingsvergunning verbinden van voorwaarden.
- Chw bestemmingsplan Amersfoort Zuid en Kattenbroek; op basis van dit bestemmingsplan kent het te ontwikkelen gebied de bestemmingen Groen – Stadsgroen, Wonen 4 met daarbij Tuin en Verkeer – Verblijfsgebied. Naar verwachting zal het plan niet voldoen aan de bouwmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt, daarom wordt een nieuw bestemmingplan in procedure gebracht. Met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan zullen deze functies in gewijzigde vorm terugkomen.

Op basis van de hoogbouwvisie moet in dit gebied terughoudend om worden gegaan met hoogbouw. Vanaf 5 bouwlagen is een hoogbouweffectrapportage nodig.

In de Welstandsnota 2017 gemeente Amersfoort is het betreffende gebied aangeduid als 'wederopbouw in bloembladconcept'. De geldende welstandsnormen zijn van toepassing. Daarnaast gaat het om een gebied waarbij de samenhang in de bebouwing en de ruimtelijke structuur beschermd is met gemeentelijk status. Op basis van de verordening fysieke leefomgeving Amersfoort, moet voor de sloop- en omgevingsvergunning advies worden gevraagd aan de CRK inclusief de subcommissie Erfgoed om het plan in relatie tot de beschermde status van het gebied te beoordelen.

In de toelichting van het bestemmingsplan zullen naast bovenstaande, diverse omgevingsaspecten worden uitgewerkt. Zoals: Externe veiligheid, Geluid, Luchtkwaliteit, Milieu effect rapportage (m.e.r.) beoordeling, Flora en fauna/ecologie, Planschade, Stikstof, Archeologie en Water(toets).

4.6 Aanpak Duurzaamheid: instrument omgevingswijzer

4.6.1 Instrument omgevingswijzer en ambitieweb

Voor het project Bosweg maken we voor het formuleren van de kaders voor onder andere duurzaamheid gebruik van de werkwijze van “Duurzaam GWW”. Deze aanpak heeft als basis De Green Deal Duurzaam GWW waar de gemeente aan deel neemt. Die gaat uit van de ambitie om duurzaamheid vanaf 2020 een integraal onderdeel te laten zijn van grond-, water- en wegenbouwprojecten. Om dit te realiseren is er de praktische Aanpak Duurzaam GWW. De leidraad duurzame nieuwbouw verwijst vooral naar bestaand beleid, en ook naar het gebruik van de omgevingswijzer als instrument. Daarnaast gaat de leidraad grotendeels over de gebouwen, openbaar gebied komt niet echt expliciet aan de orde. Terwijl de waarde, de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte in dit project een grote rol speelt. Voor de belangrijkste thema’s van Amersfoort energie (CO₂), circulaire economie, klimaatadaptatie en mobiliteit, is de aanpak Duurzaam GWW in lijn met de leidraad.

In dit project Bosweg werken we met dit instrument, niet (alleen) voor de grond-, water- en wegenaspecten, maar ook voor het integrale project van vernieuwing van het gebied. De kern van het instrument is het meewegen van duurzaamheidsaspecten vanaf een vroege planfase voor alle aspecten en alle fasen van planontwikkeling. Duurzaamheid is een integraal onderdeel vanaf het eerste initiatief tot aan de gebruiksfase van een project. Het meewegen van duurzaamheidsaspecten in alle fasen van een project draait om het formuleren, vastleggen en uitvoeren van ambities en deze door te geven naar de volgende projectfase.

Het instrument biedt een praktische werkwijze om duurzaamheid in projecten een plaats te geven, gebaseerd op de volgende vijf basisprincipes:

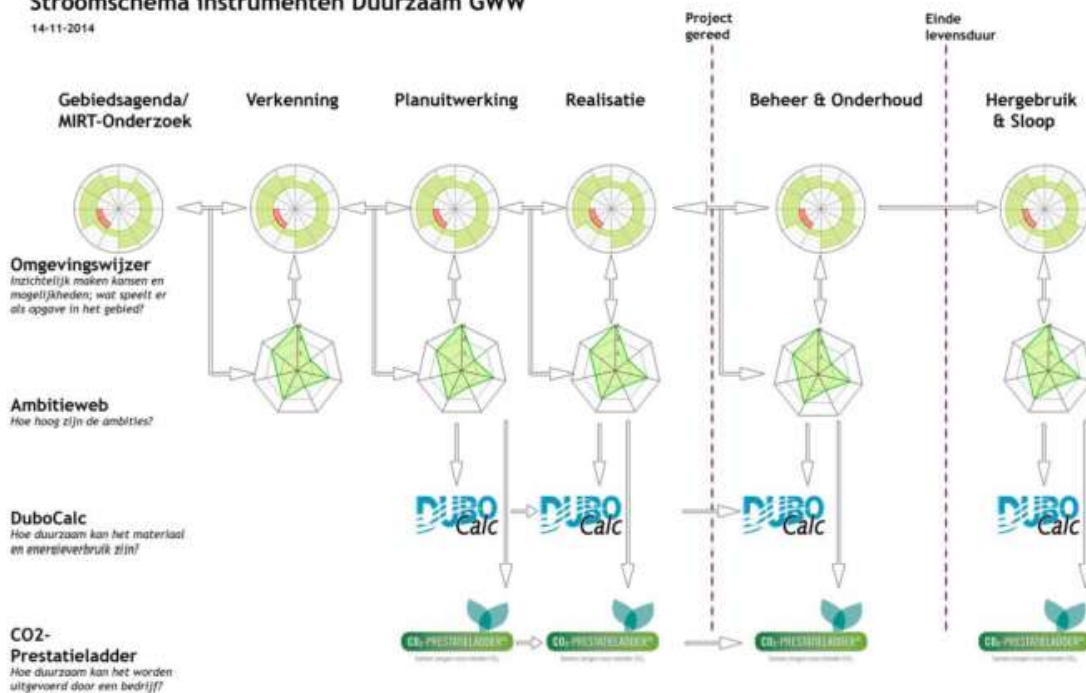
1. Vertaal de duurzaamheidsdoelen van je organisatie naar projecten en opgaves.
2. Neem duurzaamheid zo vroeg mogelijk mee, het liefst al in het integrale gebiedsontwikkeling stadium. In de planfase liggen namelijk de grootste duurzaamheidskansen. Benut kansen om samen met andere partijen duurzaamheidsdoelen te bereiken.
3. Focus per project of opgave op thema’s waar de meeste duurzaamheidswinst te behalen is.
4. Creëer ruimte voor innovaties en nieuwe duurzame oplossingen door ruimte te laten om zelf met oplossingen te komen. Zo krijgen markt en innovaties meer kansen.
5. Om duurzaamheid op uniforme wijze te toetsen, is er een set instrumenten gekozen, zodat duurzaamheid op een consistente wijze getoetst en geborgd wordt. Maak gebruik van het gezamenlijk instrumentarium zoals Omgevingswijzer, Ambitieweb, Leidraad Duurzame stedenbouw, CO₂-Prestatieladder en DuboCalc.

Onderdeel van de aanpak is dat de verschillende instrumenten gedurende de verschillende planfasen steeds opnieuw ingezet worden en steeds concreter worden. Het is een iteratief proces.



Stroomschema instrumenten Duurzaam GWW

14-11-2014



4.6.2 Aanpak duurzaamheid project Bosweg

Parallel aan het inbreidingsproject Bosweg loopt het vernieuwingsproject van de infrastructuur rond de Bosweg, de Kelvinstraat en Réamurstraat. In deze fase zijn het twee separate projecten die parallel aan elkaar onderzocht worden in de aanpak zoals in 3.3.1 beschreven. In de volgende (uitwerkings-)fase zou kunnen blijken dat de projecten in elkaar opgaan, of beide parallel ontwikkeld kunnen (blijven) worden.

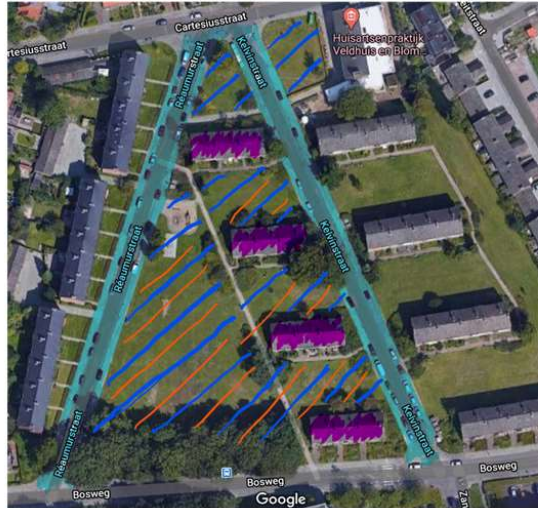
Programma + Projecten

Woonopgave

Vernieuwen en
MEER WONINGEN

Zoekgebied
Woonopgave

Ambitië wonen
- VERDICTEN



LEEF OMGEVING

VERNIEUWEN INTRA

Ambitië 20

VERGroenen

Klimaatbestendige stad

Circulaire stad / CO2 neutr.

Belangrijke groenstructuur

biedt kans voor realiseren

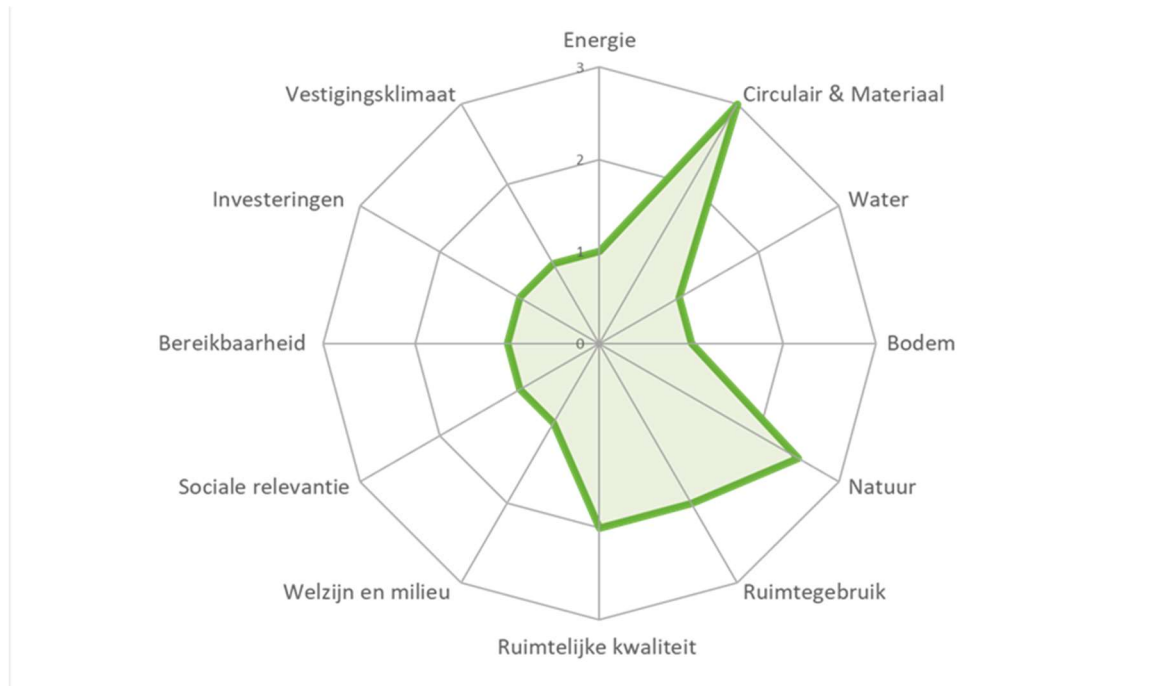
Ambitië

EÉN STAD MET DEZELFDE AMBITIE

Om het project integraal te benaderen wordt op 12 thema's onderzoek gedaan:



Deze 12 thema's zijn door de diverse stakeholders voor dit project onderzocht: door de Alliantie, de omgeving en de gemeente Amersfoort. Dit heeft geleid tot een Omgevingswijzer in de verkennende fase van het project. Deze omgevingswijzer is vervolgens door de gemeente, in overleg met de Alliantie vertaald naar een ambitieweb. De ambities zijn aangegeven met een cijfer 1-3. Niveau 1 lijkt zonder ambitie, maar niveau 1 betekent dat op dit thema het project volledig voldoet aan het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Amersfoort en dat is een behoorlijk hoog niveau.



Uit het ambitieweb blijkt dat voor dit project de volgende thema's een nog hoger ambitieniveau kennen dan het beleid van de gemeente Amersfoort. Dat zijn: Materialen, Ecologie en Ruimtegebruik/Ruimtelijke kwaliteit. Deze thema's zijn in dit project het meest kansrijk om een hoger ambitieniveau te behalen. Of die ambitie ook gehaald wordt, zal bij het uitwerken van het plan tot en met de beheerfase steeds opnieuw getoetst worden.

De ervaring leert dat ambities in de openbare ruimte (OR) eenvoudiger (maar niet zondermeer eenvoudig!) kostenneutraal te realiseren zijn dan maatregelen op gebouwniveau, mits vroegtijdig in beeld gebracht en erkend. Een andere belangrijke succesvoorwaarde om het ambitieniveau te halen is in deze fase en de volgende fase dat deze bij belangrijke keuzen op elk niveau verantwoord worden. Bijvoorbeeld door ze mee te geven aan de ontwerper die straks het stedenbouwkundig/landschapsplan gaat maken. En/of bij de architectenselectie mee te wegen welke affiniteit, kennis en ervaring het bureau heeft met deze ambities.

In onderstaand schema is voor alle 12 thema's het ambitieniveau in deze fase aangegeven en een indicator aangegeven hoe dat in dit project behaald zou kunnen worden. Dit schema is in overleg met en met input van de Alliantie tot stand gekomen.

4.6.3 Schema thema's en ambitieniveau

In onderstaand schema zijn de thema's in oplopend ambitieniveau opgenomen. Thema's met een hoog ambitieniveau zijn meer toegelicht dan de thema's met een regulier ambitieniveau. Belangrijk daarbij is dat het reguliere ambitieniveau (1) al hoog is. Tot het reguliere ambitieniveau behoort ook de leidraad duurzame nieuwbouw, zoals bijvoorbeeld is vastgelegd in de prestatieafspraken.

Thema	niveau	Toelichting/indicator
Materialen	3	Primaire winst te behalen op openbare ruimte waarbij we denken aan 30% minder verharding, gesloten grondbalans en een lage milieu impact van de materialen. Secundair onderzoeken van beperken materiaalgebruik en milieu-impact voor de gebouwen, waaronder de beoogde sloop van de 24 bestaande woningen. Instrumenten hiervoor zijn MKI (milieu kosten indicator) en MPG (milieuprestatie gebouwen).
Ruimtegebruik	2	Er is een woonprogramma van 90-110 woningen in vooral sociale en middeldure huur. Dit betekent een flinke verdichting. De stedenbouwkundige-structuur van licht en ruimte werkt zwaar door in de ontwerpkeuzen, eerder hoog dan intensief grondgebruik of; bebouwd oppervlak (inclusief straten) neemt niet toe.
Ruimtelijke kwaliteit	2	Inrichting van gebouw en openbare ruimte is gericht op diversiteit en ontmoeting. Afstemming met ontwikkelingen in de omgeving zoals de vernieuwing van de Amerhorst.
Ecologie	2	Het in stand houden en vergroten van de biodiversiteit waarbij we significante groei van het aantal soorten voor ogen hebben. We denken hierbij aan minder maaien/ onderhoud, groene daken/gevels, andere inrichting groen gebaseerd op meer diversiteit. Zoveel mogelijk bomen behouden. Dit vraagt aandacht hiervoor bij ontwerpen, voorlichting en commitment van buurt en nieuwe bewoners hierop. Bloemen en plantvakken voor meer insecten. Opvang regenwater.
Investeringen	1	In het programma ruimte voor VS om te kunnen investeren in duurzaamheid en inrichting/kwali OR. Inrichting is gericht op minder onderhoud van zowel gebouwen als OR: dakoverstek, groene daken/gevels, minder maaien. Ambitieweb meegeven als richtlijn voor start ontwerp. Voor de gebouwen is betaalbaarheid randvoorwaardelijk.
Sociale relevantie	1	Stimuleren van de ervaren diversiteit in de wijk door ontmoeting als ontwerpleidraad, aandacht voor ervaren bestaande leefkwaliteit. Bij de planontwikkeling aandacht voor maatschappelijk draagvlak zoals wijkwalkshops, klankbordgroep, terugkeer bewoners sloopwoningen
Water	1	Optimaliseren van opvangen, vasthouden en afvoeren. We denken hierbij aan minder verharding, wadi's. Ook opvang van water op de gebouwen behoort tot het onderzoeksgebied.
Energie	1	Gemeentelijk beleid
Bodem	1	Gemeentelijk beleid
Welzijn	1	Afval concentreren, emissiearm realiseren van openbare ruimte en bouwen gebouwen.
Bereikbaarheid	1	Onderzoek en verkennen haalbaarheid deelauto's. Door minder verharding/andere keuzen in ontsluiting minder autoverkeer (van nieuwbouw) de wijk in (geclusterd parkeren). Bereikbaarheid met OV behouden. Gebruik fietsen stimuleren (bijvoorbeeld in ontwerp meenemen dat fiets heel snel gepakt kan worden).
vestigingsklimaat	1	Gemeentelijk beleid

4.6.4 Vervolgstappen

De eerste vervolgstap is het opstellen en uitwerken van het ambitieweb voor de initiatieffase, inclusief de vertaling van de ambities naar concrete doelstellingen en meetmethodiek (verificatie en validatie). Dit is een gezamenlijke inspanning van gemeente en initiatiefnemer.

Aan het einde van deze fase vindt verantwoording plaats. Daarbij wordt gerapporteerd welke ambities zijn behaald in die fase, welke niet en wat de achtergrond is (comply or explain). Dit leidt mogelijk tot een herijking. Daarbij stellen wij een concept op, om ambities en doelstellingen op te schalen (inclusief verbetervoorstellen), te wijzigen of af te schalen (versobering).

Dit concept wordt als onderdeel van het uitwerkingsplan voorgelegd aan college en raad ter vaststelling.

5. Vervolg

5.1. Uitwerkingsfase

5.1.1 participatie uitwerkingsfase

Aan de start van de uitwerkingsfase wordt de omgeving uitgenodigd om actief samen te werken met Alliantie en de gemeente om de onderzoeksvragen (zie §5.2) te beantwoorden en een zo goed mogelijk plan te maken, dat voldoet aan de kaders die in deze notitie gesteld worden. Er is spanning op die kaders, of eerder ambities, zoals beschreven bij het doel van deze notitie (§ 1.2). Er is echter ook een gezamenlijk doel, namelijk het behoud van de fijne woonbuurt, ook als er verdicht wordt. Een ander gezamenlijk doel is passende en voldoende woningen zonder dat daarbij het groen rond de stad wordt volgebouwd.

Er is op dit moment nog geen reden om aan te nemen dat (een van) de ambities onhaalbaar zijn. Dat moet echter wel aangetoond worden in een goed ontworpen plan. We hebben de bewoners nodig om aan te geven waar die bestaande kwaliteiten van de buurt precies uit bestaan, te toetsen of deze voldoende geborgd zijn en verbeterd kunnen worden in een plan waarin meer woningen terugkeren en de huidige openbare ruimte in kwantitatieve zin afneemt.

Dit gaan we doen met een klankbordgroep van betrokken bewoners. De ervaring is dat een dialoog in een klankbordgroep kan leiden tot betere gedeelde inzichten. In de uitwerkingsfase komt een oproep voor de meedenkgroep. Van deze participatie wordt een verslag gemaakt en van de toetsing een reactienota. Deze maken onderdeel uit van het Uitwerkingsplan. In de gemeenteraad is de democratische besluitvorming over de ambities en de vertaling daarvan in een plan, geborgd.

5.1.2 Opzet uitwerkingsvoorstel

Het uitwerkingsvoorstel dat na vaststelling van voorliggend kaderstellende notitie en na een nieuwe participatieronde in de omgeving voor deze locatie wordt opgesteld, zal bestaan uit een stedenbouwkundig plan waarin een onderbouwing wordt gegeven van hoe het plan aan de gestelde kaders voldoet en bijdraagt aan een goede ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en omgeving.

Het uitwerkingsvoorstel bevat een inrichtingsplan van de publieke ruimte, met daarin:

- Beoordeling van de bestudeerde varianten (inclusief de huidige situatie) waaronder:
- inzicht in en onderbouwing van de groene inrichting van de openbare ruimte
- een explicatie van de toegevoegde waarde van het initiatief op de openbare ruimte van de omgeving
- een verduidelijking van de verduurzamingsaspecten van de openbare ruimte in relatie tot het initiatief
- een parkeerbalans en parkeeroplossing

Het uitwerkingsvoorstel bevat eveneens een verslag/rapportage van de wijze waarop de participatie in deze fase heeft plaatsgevonden en onderbouwing van de wijze waarop inbreng van de omgeving is verwerkt en afgewogen.

5.2 Onderzoeksvragen uitwerkingsfase

Na vaststelling van de kaders wordt gestart met de uitwerking. Hierbij zullen in ieder geval de volgende onderzoeksvragen onderzocht worden.

1. Vragen rond de ambities bij Ruimtegebruik en Ruimtelijke kwaliteit: hoe kunnen de functies wonen, parkeren, groen en ontmoeting elkaar versterken in plaats van in de weg zitten of uitsluiten? Welke scenario's zijn hiervoor denkbaar en welke past het best bij ambities?
2. Hoe te verdichten en tegelijkertijd de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit van licht, lucht en ruimte die zo zichtbaar is in de openbare ruimte, behouden worden?
3. Programma: welk programma is nodig om de doorstroming in de wijk te helpen binnen de doelstellingen van gemeente en de Alliantie? Kan bijvoorbeeld het toevoegen van een programma en/of voorzieningen voor het stimuleren van een 'ouderen community' hierbij helpen?
4. Integraal benaderen van het project: vernieuwing van gebouwen, openbare ruimte en straten: hoe zorgen we ervoor dat de wijk tijdens de planontwikkeling (tot realisatie) leefbaar en veilig blijft? Hierbij is mogelijke samenloop met de sloop-nieuwbouw van De Amerhorst ook een factor van belang.
5. Ecologie: bij de start uitvoeringsfase vergroting biodiversiteit separaat onderzoeken door een specialist of bureau met specialistische kennis.

5.3 Bestemmingsplan, omgevingsvergunning en participatie

Voor dit project is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen, omdat het plan niet past binnen de bouwmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Gelet op de geplande inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2022, bestaat de kans dat er in plaats van een bestemmingsplan, een omgevingsplan moet worden opgesteld. Wanneer ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan voor inwerkingtreding van de Omgevingswet plaatsvindt, kan het bestemmingsplan onder het oude regime worden vastgesteld. Omdat op dit moment niet duidelijk is of het ontwerp voor 1 juli 2022 ter inzage kan worden gelegd, is op dit moment ook nog niet duidelijk of sprake zal zijn van een bestemmingsplan of omgevingsplan. Waar wij in deze paragraaf spreken van 'bestemmingsplan' kan ook 'omgevingsplan' gelezen worden. De procedure zoals hieronder omschreven geldt in beide gevallen.

Het project moet in het kader van de participatiegids als complex project worden aangemerkt. Dit betekent dat in het begin van het proces deze kaderstellende notitie ter besluitvorming aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Doordat hiermee besluitvorming over de kaders voor het nieuwe bestemmingsplan al heeft plaatsgevonden door de gemeenteraad, zal voor het opstellen van het bestemmingsplan geen startdocument worden opgesteld, e.e.a. conform het raadsbesluit van 14 juli 2020, vaststelling participatiegids. Na vaststelling van deze kaderstellende notitie wordt een uitwerkingsvoorstel conform de kaders opgesteld (zie 5.3).

Na vaststelling van het uitwerkingsvoorstel stelt de gemeente het bestemmingsplan op. De Alliantie werkt de bebouwing en omgeving technisch uit en vraagt de omgevingsvergunning aan.

Als het ontwerpbestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning passen binnen de vastgestelde kaders en het vastgestelde uitwerkingsvoorstel, dan wordt de raad met een raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij kan een raadslid binnen 2 weken een voorstel doen het ontwerpbestemmingsplan te willen bespreken. Als er geen reactie komt legt het college het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Wijkt het ontwerpbestemmingsplan af van de eerder vastgestelde kaders en het uitwerkingsvoorstel, dan wordt de ter inzage legging van het ontwerp voorgelegd aan de raad. Eén en ander conform het proces van 'model 2' zoals omschreven in de Notitie "Rol van de raad in RO procedures" uit 2010. Omdat het gaat om een middelgrote

ontwikkeling en er geen grote functiewijzigingen in het gebied zijn voorzien, volstaat het proces zoals hierboven omschreven.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning liggen vervolgens voor een periode van 6 weken ter inzage waarbij iedereen de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in een zienswijzennota. De zienswijzennota wordt samen met het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. De participatie in deze fase bestaat uit de wettelijke mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

5.4 Taakverdeling initiatiefnemer en gemeente

In onderstaande tabel is op hoofdlijnen de taakverdeling tussen initiatiefnemer en gemeente (faciliterende rol) aangegeven.

	Initiatiefnemer Alliantie	Gemeente
Participatietraject van verkenningsfase tot en met uitwerkingsvoorstel	Organisator, verslaglegging, terugkoppeling	Meedenken, inbrengen beleid/ kaders, deelnemen
Kaders	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming
Uitwerkingsvoorstel	Penvoerder	Meedenken, toetsen, adviseren, bestuurlijke besluitvorming
Bestemmingsplanprocedure	Input leveren, meedenken, adviseren	Penvoerder, levert input, bestuurlijke besluitvorming

5.5 Kosten

Op grond van de overeenkomst “Financiële afspraken op hoofdlijnen” van Amersfoort Vernieuwt (2006/2007) komen alle kosten van grondexploitatie, waaronder de kosten van planontwikkeling en de kosten van bouw- en woonrijp maken, voor rekening van De Alliantie. Hiervoor wordt op termijn een anterieure overeenkomst opgesteld en totdat deze vastgesteld is, worden de gemaakte kosten op grond van de genoemde overeenkomst verhaald op De Alliantie. Inbreng of uitruil van grond vindt plaats zonder grondopbrengst. Voor de omgevingsvergunning worden de gebruikelijke legeskosten in rekening gebracht.

5.6 Vervolgproces en planning (In lijn met de stappen uit de Participatiegids 2020)

Fase 2: Uitwerking kaders

1. Onderzoeksvragen beantwoorden samen met omgeving. Haalbaarheid van het initiatief onderzoeken.
2. Opstellen stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan openbare ruimte, functionele invulling, milieuaspecten, duurzaamheid, etc.
3. Participatie over het op te stellen stedenbouwkundig plan en andere uit te werken kaders.
4. Vaststellen uitwerkingsvoorstel door gemeenteraad.

Fase 3: Uitwerking in bestemmingsplan/omgevingsplan en ontwerp

5. Uitwerken gebouwontwerp, buitenruimte en openbaar gebied voor aanvraag omgevingsvergunning
6. Opstellen ontwerp-bestemmingsplan/omgevingsplan en omgevingsvergunning (door gemeente)
7. Ter visielegging ontwerp bestemmingsplan en omgevingsvergunning (coördinatie)
8. Vaststellen bestemmingsplan/omgevingsplan en omgevingsvergunning (door gemeenteraad)
9. Bestemmingsplan/omgevingsplan

De planning van deze stappen ziet er als volgt uit:

Projectfase	Wat	Wie	besluitvorming	Wanneer
Verkenning	Opstellen kaders	Gemeente, initiatiefnemer		
	Participatie concept kaders	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer		
	Besluitvorming kaders	gemeente	Gemeenteraad	Nov/dec 21
Uitwerking	Participatie uitwerkingsvoorstel	Belanghebbenden, gemeente, initiatiefnemer,		Q1 2022
	Uitwerkingsvoorstel maken	Initiatiefnemer		Q3 2022
	Inrichtingsplan Openbare Ruimte	Initiatiefnemer		Q3 2022
	Toetsing Uitwerkingsvoorstel	Gemeente, CRK, toetsoverleg LO, WAC		Q4 2022
	Besluitvorming uitwerkingsvoorstel	Gemeente	Gemeenteraad	Eind '22/begin '23
	Opstellen Anterieure overeenkomst	Gemeente		Q1 2023
Bestemmingsplan/ omgevingsplan en omgevingsvergunning	Vooroverleg over conceptontwerp bestemmingsplan/ omgevingsplan	Gemeente		Q1 2023
Bestemmingsplan/ Omgevingsplan	Ontwerp bestemmingsplan/ Omgevingsplan & Aanvraag omgevingsvergunning (gecoördineerde besluitvorming)	Gemeente	College	Q2 2023
Omgevingsvergunning		Initiatiefnemer, gemeente		
Bestemmingsplan/ Omgevingsplan en omgevingsvergunning	Definitief bestemmingsplan/ Omgevingsplan & afgeven omgevingsvergunning	Gemeente	Gemeenteraad	Q4 2023
Realisatie				PM